87-03927/

LES DÉROGATIONS MINEURES AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Ces publications du ministère des Affaires municipales ont pour but de mieux faire connaître les dispositions de la **Loi sur l'aménagement de l'urbanisme** et d'en faciliter l'application. Elles visent également à assurer la diffusion de renseignements, de techniques et d'expériences qui peuvent être utiles aux municipalités locales et régionales en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les publications de cette collection sont regroupées en fonction des neuf thèmes suivants:

- ASPECTS GÉNÉRAUX DE LA **LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME.**
- GESTION ET ADMINISTRATION DE LA **LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME.**
- CONTRÔLE INTÉRIMAIRE.
- SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT.
- PLAN D'URBANISME.
- RÈGLEMENTS D'URBANISME.
- CONCEPTS DE BASE DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME.
- PROGRAMME D'AIDE.
- ASPECTS SPÉCIFIQUES DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME.

Collection
«Aménagement et urbanisme»
Règlements d'urbanisme
Ministère des Affaires municipales

Cet ouvrage a été préparé par la Direction générale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

Recherche et rédaction:

David Belgue, maîtrise en urbanisme et en aménagement du territoire

Collaboration spéciale:

Pierre Baril, urbaniste
Louise Beaulieu, urbaniste
Romain St-Cyr, urbaniste

Assistance technique:

Micheline Bernatchez, secrétaire
Mariette Castonguay, secrétaire

Dépôt légal — 2e trimestre 1986
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN 2-550-12995-4
© Gouvernement du Québec, 1986

TABLE DES MATIÈRES

1. LA DÉROGATION, UN NOUVEL OUTIL D'URBANISME 5

2. QU'EST-CE QU'UNE DÉROGATION MINEURE? 6

3. DANS QUELLES CIRCONSTANCES UNE DÉROGATION MINEURE PEUT-ELLE ÊTRE DEMANDÉE? 10

4. LA MISE EN APPLICATION: LE CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 12

4.1 Les préalables prescrits par la loi 12

4.2 La procédure établie par règlement municipal 12

5. UNE UTILISATION JUDICIEUSE DE LA DÉROGATION MINEURE 16

ANNEXE I : DISPOSITIONS DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME 18

ANNEXE II : PROJET DE RÈGLEMENT CONSTITUANT UN COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME 20

ANNEXE III: PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME 24

1. LA DÉROGATION MINEURE, UN NOUVEL OUTIL D'URBANISME

Le cadre de l'urbanisme au niveau municipal, établi en 1979 par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, repose principalement sur deux instruments: le plan et les règlements d'urbanisme. En effet, les objectifs d'aménagement du territoire d'une municipalité, exprimés dans le plan d'urbanisme, sont traduits par des dispositions normatives contenues dans les règlements de zonage, de lotissement et de construction.

La nature même d'un règlement est d'être claire, précise et sans équivoque. Un citoyen désireux de réaliser un projet doit avoir la possibilité de connaître les dispositions réglementaires qui s'y appliquent et d'obtenir un permis ou un certificat d'autorisation lorsque son projet s'y conforme. De plus, les résidants à proximité sont protégés par ces règlements qui définissent les caractéristiques des activités et usages permis dans leur quartier.

Par contre, ce cadre réglementaire impose nécessairement une certaine rigidité puisqu'il est impossible de déroger des règlements, même dans des situations exceptionnelles. Il faut donc essayer, lors de l'élaboration d'un règlement, de prévoir toutes les situations, tâche fort laborieuse qui donne lieu à une réglementation complexe et parfois difficile à comprendre.

Inévitablement, on rencontre des situations où l'application stricte du règlement aurait pour effet de porter un préjudice sérieux au requérant, voire même d'empêcher la réalisation d'un projet qui répond aux objectifs du plan d'urbanisme et à l'esprit des règlements, sans toutefois être conforme à toutes les dispositions réglementaires. Dans ces cas, une municipalité se voit dans l'obligation d'amender ses règlements pour l'immeuble concerné, procédure impliquant des coûts, des délais ainsi que la prolifération de petites zones ou secteurs de zones. Bon nombre des modifications aux règlements d'urbanisme sont effectuées pour ces raisons, bien que les changements apportés soient souvent très limités.

Pour pallier à ce problème, une modification fut apportée à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en juin 1985 afin de permettre aux municipalités du Québec de se servir d'un nouvel outil d'urbanisme, la dérogation mineure (voir le texte des nouveaux articles à l'annexe 1). Cet outil, auquel on peut avoir recours dans des circonstances exceptionnelles, est donc complémentaire au plan et aux règlements d'urbanisme. Dans les pages qui suivent, nous examinerons la nature d'une dérogation mineure, les circonstances qui peuvent amener à une demande de dérogation mineure, ainsi que le cadre juridique et la procédure d'évaluation d'une demande.

2. QU'EST-CE QU'UNE DÉROGATION MINEURE?

Lorsqu'un conseil municipal acquiesce à une demande de dérogation mineure, il accepte que certaines dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur puissent faire l'objet d'ajustement. Dans telle circonstance, le conseil juge que la dérogation demandée est mineure et permet la réalisation d'un projet bénéfique pour la communauté.

Avec la dérogation mineure, on peut «ajuster» la mise en application quotidienne des règlements d'urbanisme afin de tenir compte des difficultés rencontrées. Cet ajustement doit toutefois demeurer mineur. Pour les changements les plus importants, une modification aux règlements s'impose selon la procédure habituelle.

C'est la détermination de ce qu'est une dérogation «mineure» qui constitue la pierre d'assise de cet outil. Cette détermination ne peut pas se faire par règlement ou par directive, mais doit s'évaluer cas par cas. Ainsi, on ne peut pas fixer d'avance la «marge acceptable de dérogation». Ce qui est mineur dans une situation peut être majeur dans une autre.

> Ainsi, une municipalité peut recevoir deux demandes de dérogation mineure semblables de propriétaires différents. Dans les deux cas, une réduction de 0,5 m est demandée en ce qui concerne la norme relative à la marge latérale, c'est-à-dire la distance entre un bâtiment et la ligne latérale de lot. Toutefois, les deux propriétaires se trouvent dans des zones différentes. Dans une zone, la marge latérale exigée est de 5 m, tandis que dans l'autre, elle n'est que de 2 m. On peut ainsi comprendre qu'une demande de réduction de 0,5 m peut constituer une dérogation mineure dans le premier cas (réduction de 5 m à 4,5 m) mais risque d'être majeure dans le deuxième (réduction de 2 m à 1,5 m).

Dans le but de circonscrire de façon générale l'examen de chaque demande, cinq critères sont énoncés dans les articles 145.1, 145.2, 145.4 et 145.8 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, soit:

1. Seules les dispositions des règlements de zonage et de lotissement autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure;

2. Une dérogation mineure doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme (lorsque celui-ci est en vigueur);

3. La dérogation ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande;

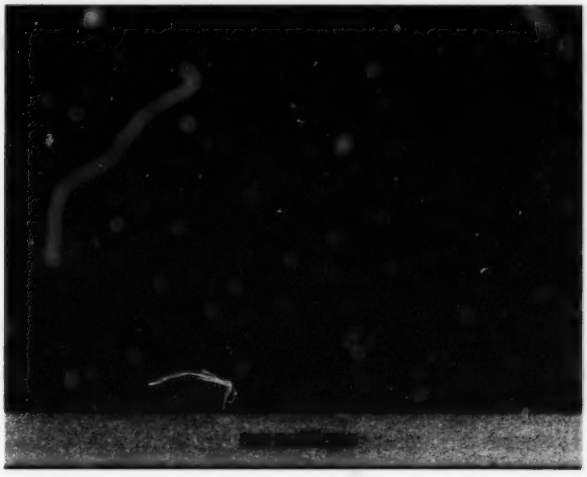
4. Elle ne peut non plus être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

5. La demande doit être conforme à toutes les dispositions du règlement de construction et à celles des règlements de zonage et de lotissement ne faisant pas l'objet d'une dérogation mineure.

Examinons l'application de ces critères à cinq situations pour lesquelles une dérogation mineure est demandée.

Situation 1: Terrain de dimensions irrégulières

Le propriétaire d'un terrain en bordure d'une rivière souhaite créer un lot distinct afin de construire une maison. Le règlement de lotissement prescrit une profondeur minimale de 45 m, en bordure d'un cours d'eau mais une partie du terrain n'a que 42 m de profondeur, compte tenu de la présence d'un coude dans la rivière. Le propriétaire se voit donc dans l'impossibilité d'obtenir un permis de lotissement et demande une dérogation mineure ayant pour effet de réduire à 42 m la profondeur minimale requise.



Décision: L'étude du contexte révèle qu'il n'y a pas d'autres terrains dans la zone qui ne répondent pas à la norme de 45 m. L'application stricte du règlement empêchera le propriétaire de lotir et, par conséquent, de construire sa maison, tandis que tous les propriétaires voisins ont pu le faire. Cette situation ne résulte pas d'une action du propriétaire mais d'une condition naturelle (le cours de la rivière) et d'une intervention publique (l'implantation de la rue).

La réduction de 3 m dans la profondeur requise n'aura pas d'impact négatif sur les voisins à l'avis du comité consultatif d'urbanisme et aucun des voisins ne s'y objecte. Finalement, la construction de la maison est conforme à l'objectif du plan d'urbanisme de consolider le développement résidentiel dans cette zone.

Le conseil municipal accorde la dérogation mineure telle que demandée.

Situation 2: Division d'un lot existant

Une maison existante est construite dans une zone résidentielle sur un grand lot de 39 m de large. Le propriétaire a des problèmes financiers et souhaite maintenant diviser son lot en deux afin d'en vendre une partie. Le règlement de lotissement fixe à 20 m la largeur minimale des lots destinés aux usages residentiels.

Par contre, la largeur de la plupart des lots déjà construits dans la zone est moindre, mais il existe, toutefois, plusieurs

autres grands lots qui ne seraient pas conformes lors d'une division.

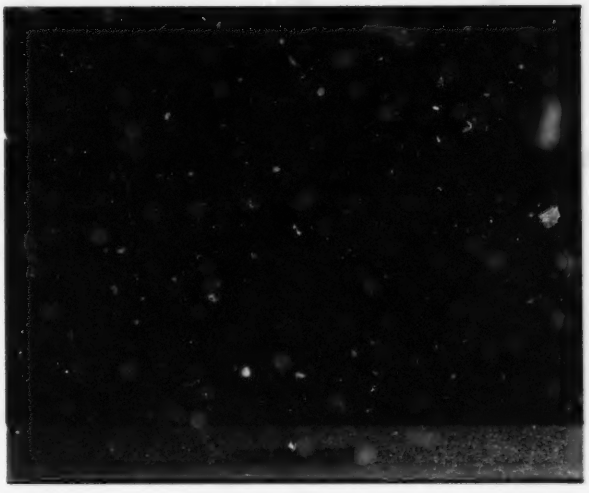
Le propriétaire apprend qu'un ami, propriétaire d'une maison dans un autre quartier de la même municipalité, a vécu un problème comparable et a obtenu une dérogation mineure au règlement de lotissement. Il décide de formuler une demande similaire.

Décision: Le conseil constate que l'application stricte du règlement aura pour effet d'empêcher la division du lot pour fins de construction résidentielle. Puisque aucun autre usage n'est permis dans la zone, il lui sera difficile de trouver un acheteur. Le conseil constate également qu'il existe plusieurs lots de moins de 20 m dans cette zone dont le lotissement s'est effectué avant l'adoption des règlements d'urbanisme.

Bien que conscient des problèmes financiers du propriétaire, le conseil sait qu'il faut considérer uniquement la situation de l'immeuble et non celle du propriétaire. Et, contrairement à la situation de l'ami, seul propriétaire d'un grand lot non construit dans un quartier construit, dans le présent cas, plusieurs propriétaires de la zone se trouvent dans la situation de ne pas pouvoir répondre à la norme relative à la largeur d'un lot. Dans ce cas, c'est une modification au règlement de lotissement plutôt qu'une dérogation mineure qui s'impose afin de diminuer la largeur minimale d'un lot dans cette zone. Le conseil refuse la dérogation, mais mentionne qu'il étudiera la possibilité de modifier le règlement de lotissement. Cette modification permettrait de solutionner le problème de ce propriétaire mais aussi d'éviter plusieurs demandes de dérogation mineure par les autres propriétaires dans la même situation.

Situation 3: Mauvaise localisation d'une construction

Une demande de permis de construction pour un bâtiment commercial est accordée puisque le projet est conforme à toutes les dispositions des règlements de zonage et de construction. Cependant, lors d'une inspection pendant la période de construction, l'inspecteur des bâtiments constate que la fondation ne respecte pas la marge de recul latérale, puisqu'il y a dépassement de 0,5 m dans un coin. Plutôt que de se voir dans l'obligation de démolir, le propriétaire demande une dérogation mineure.

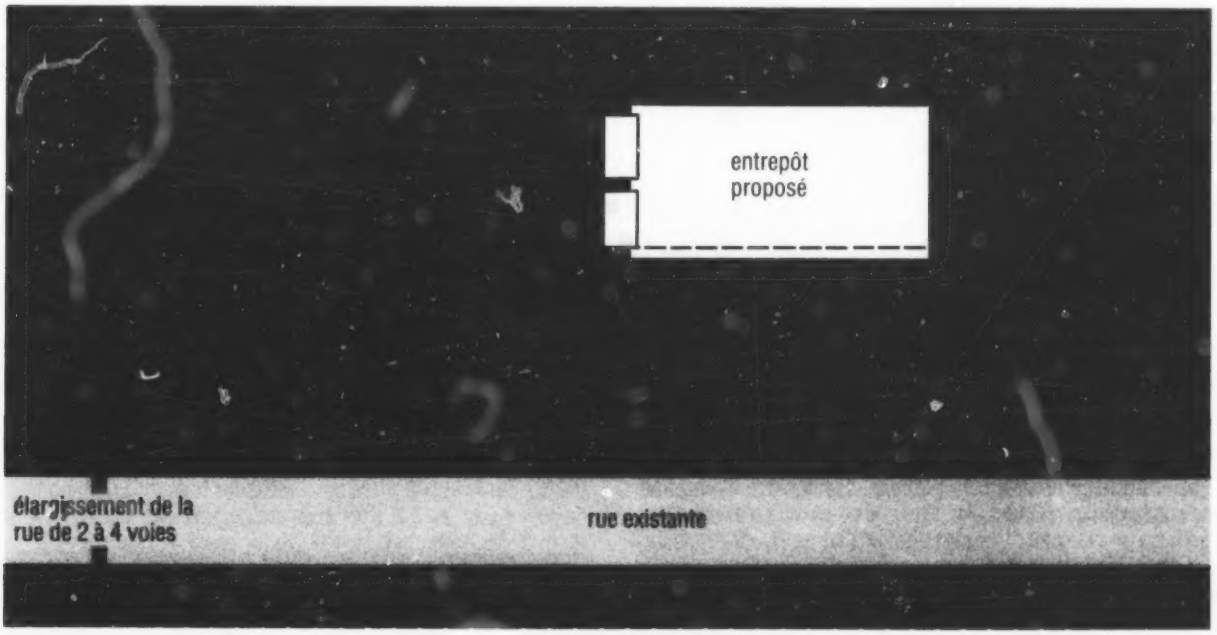


Décision: Le conseil décide que l'obligation de modifier les plans de construction et de démolir une partie des fondations est excessive, compte tenu de l'importance limitée du dépassement. Il l'oppose à une demande antérieure par un autre propriétaire qui a construit, sans permis, un garage dans les marges latérales de son lot. Cette demande avait été refusée, compte tenu de l'importance de la dérogation et de la mauvaise foi du requérant.

Situation 4: Marge avant

Une compagnie, propriétaire d'un terrain dans une zone industrielle, souhaite y construire un entrepôt. Toutefois, le terrain n'est pas suffisamment profond pour y aménager les deux quais de déchargement requis par le règlement sur le côté du bâtiment, tout en respectant les marges avant et arrière. La compagnie demande donc une réduction de la marge avant de 7,5 m à 7 m.

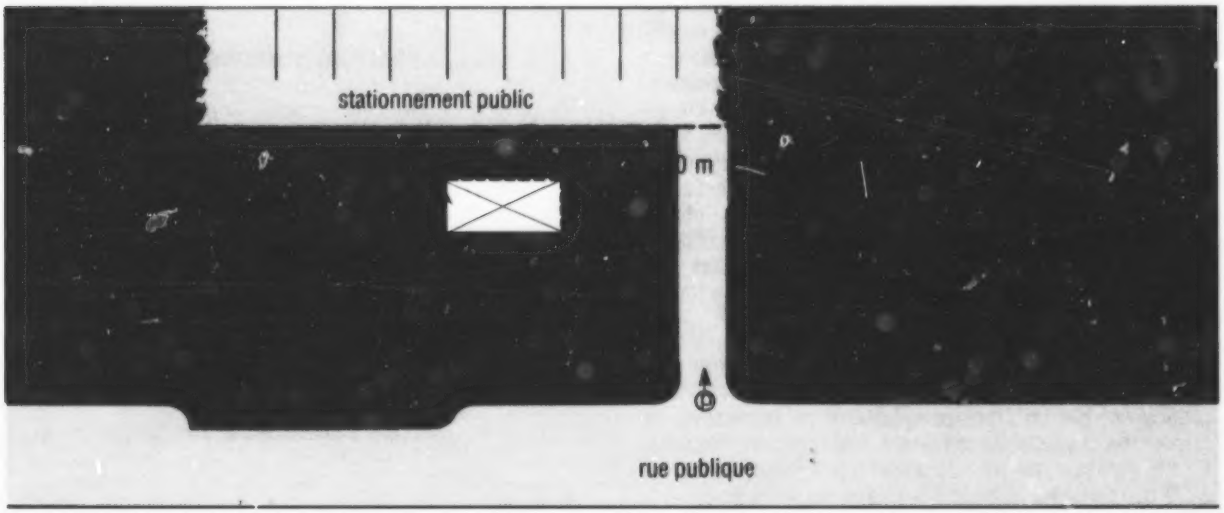
Décision: Le conseil municipal constate que le plan d'urbanisme prévoit l'élargissement de la rue de 2 à 4 voies, ce qui aura pour conséquence de réduire la marge avant à 6 m, une fois l'élargissement réalisé. La demande est rejetée puisque cette distance sera insuffisante une fois l'élargissement réalisé. Par contre, le conseil est disposé à examiner une réduction de deux à un dans le nombre de quais de déchargement requis. Il suggère que la compagnie soumette une deuxième demande de dérogation mineure relative à l'obligation d'aménager deux quais de déchargement.



Situation 5: Effet d'une intervention publique

Une quincaillerie est en affaires au centre-ville depuis plusieurs décennies. La municipalité a récemment complété un programme de revitalisation qui incluait l'acquisition d'une partie de la cour arrière du magasin afin d'aménager un stationnement public. Ces efforts de revitalisation ont porté fruit et les propriétaires de la quincaillerie souhaitent agrandir. Par contre, les dimensions réduites du lot, suite à l'acquisition d'une partie par la municipalité, rendent impossible le respect de la norme contenue dans le règlement de zonage relative à la distance entre la partie agrandie et la ligne arrière. Une réduction de cette marge de 10 m à 5 m est donc demandée par le biais d'une dérogation mineure.

Décision: Compte tenu de la présence du stationnement public, l'application de la norme concernant la marge arrière cause un préjudice sérieux à la quincaillerie et va à l'encontre de l'objectif municipal de revitalisation du centre-ville. Cette situation n'est pas le résultat d'une action des propriétaires comme ce serait le cas si ceux-ci avaient vendu cette partie de leur propriété au voisin. La dérogation mineure est donc accordée par le conseil.



3. DANS QUELLES CIRCONSTANCES UNE DÉROGATION MINEURE PEUT-ELLE ÊTRE DEMANDÉE?

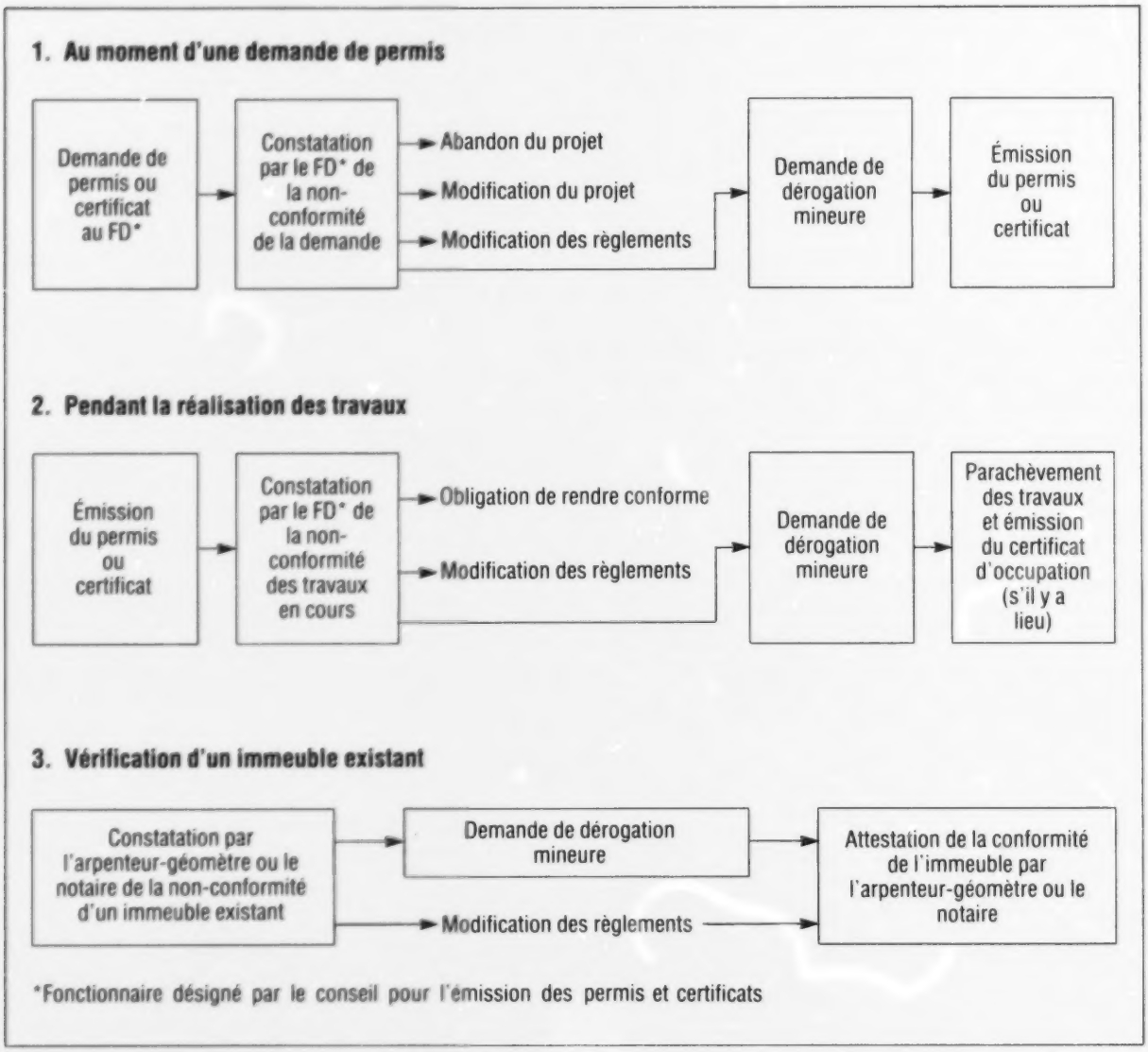
La dérogation mineure peut s'avérer une solution aux problèmes d'application des règlements dans trois situations différentes (figure 1).

D'abord, une demande de dérogation mineure peut être formulée *au moment d'une demande de permis ou de certificat*. Lorsque le fonctionnaire, responsable de l'émission des permis et certificats (directeur du service d'urbanisme, inspecteur des bâtiments, etc.), constate qu'une demande de permis ou de certificat, déposée selon la procédure habituelle, n'est pas conforme à certaines dispositions réglementaires, il informe le requérant de la possibilité de présenter une demande de dérogation mineure (s'il n'est pas possible de modifier le projet pour le rendre conforme) et lui explique les modalités ainsi que les critères d'évaluation de la demande.

De plus, la municipalité peut étendre la possibilité de faire une demande de dérogation mineure aux travaux en cours ou déjà exécutés (article 145.5). *Pendant la réalisation des travaux*, le fonctionnaire responsable peut constater que des travaux en cours, pour lesquels un permis ou certificat a déjà été accordé, ne sont pas conformes aux règlements, lors d'une vérification de la localisation des fondations, par exemple. Il informe le détenteur du permis de la possibilité de demander une dérogation mineure sans laquelle il se verra dans l'obligation de démolir ou de modifier substantiellement la construction. La Loi prescrit, toutefois, que ces travaux non conformes doivent avoir été effectués «de bonne foi» (article 145.5).

Lors de la vérification de la conformité aux règlements d'un immeuble existant: lorsqu'il y a transaction immobilière, la vérification, par un arpenteur-géomètre ou un notaire, du respect des dispositions réglementaires est souvent requise. À cette occasion, on peut constater que l'immeuble ne respecte pas certaines dispositions en vigueur au moment où le permis de construction était émis. Le propriétaire peut donc faire une demande de dérogation mineure afin de régulariser sa situation. Il faut toutefois distinguer cette situation de celle d'un immeuble devenu dérogatoire suite à une modification des règlements. Dans ce cas, l'immeuble bénéficie déjà d'un droit acquis et une dérogation mineure n'est pas requise.

Figure 1: Les circonstances dans lesquelles une dérogation peut être demandée



*Fonctionnaire désigné par le conseil pour l'émission des permis et certificats

4. LA MISE EN APPLICATION: LE CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

4.1 LES PRÉALABLES PRESCRITS PAR LA LOI

Pour qu'une municipalité puisse accorder des dérogations mineures, deux conditions doivent être remplies, soit:

1. La constitution d'un comité consultatif d'urbanisme qui doit fournir un avis sur chaque demande de dérogation mineure (ce comité est créé par règlement municipal en vertu des articles 146 à 148 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*; un modèle d'un tel règlement est présenté à l'annexe 2);

2. L'adoption d'un «règlement sur les dérogations mineures» qui doit comprendre trois volets (un modèle est présenté à l'annexe 3):

   LA PROCÉDURE ET LES FRAIS: cette procédure doit prévoir, conformément à la Loi, que c'est le conseil municipal, après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme, qui statue sur chaque demande lors d'une séance du conseil où tout intéressé peut se faire entendre. Les frais, exigés du requérant, servent à défrayer les coûts inhérents à l'étude de la demande et à sa discussion par le conseil. Cette obligation nouvelle dans le droit municipal québécois s'explique de deux façons. D'abord, l'examen d'une demande de dérogation mineure exige un travail supplémentaire de la part des fonctionnaires municipaux, du comité consultatif d'urbanisme et du conseil. Ensuite, la demande de dérogation mineure, contrairement à la modification d'un règlement, est initiée par le requérant plutôt que par le conseil municipal.

   Le règlement peut fixer un montant forfaitaire global pour toute demande de dérogation mineure. Ce montant peut tenir compte du temps requis pour l'étude d'une demande par le fonctionnaire désigné et par le comité consultatif d'urbanisme. Lorsque des membres de ce dernier sont rémunérés, ces coûts peuvent servir à fixer le montant forfaitaire. Alternativement, le règlement peut établir des catégories de demandes de dérogation et fixer des tarifs différents pour chaque catégorie.

   Rappelons que le requérant doit également assumer les frais de publication de l'avis relatif à la discussion de la demande lors d'une séance de conseil. Au choix de la municipalité, le paiement de ces frais peut être exigé au moment de la demande (lorsque le montant exact est déjà connu) ou au moment de la publication de l'avis. Puisque ces coûts peuvent changer, ils ne sont pas inclus dans le règlement municipal qui ne fixe que les frais associés à l'étude de la demande.

   L'IDENTIFICATION DES ZONES OU UNE DÉROGATION MINEURE PEUT ÊTRE ACCORDÉE: le conseil municipal peut restreindre l'application de la dérogation mineure à certaines zones parmi celles prévues par le règlement de zonage ou, au contraire, accepter des demandes partout sur le territoire. La première approche permet d'accepter des dérogations mineures dans les zones où le respect des règlements est plus difficile, par exemple, dans un milieu déjà bâti comme le centre-ville. Elle permet également de maintenir, dans d'autres zones, l'obligation de respecter l'ensemble des dispositions réglementaires, par exemple, dans les zones où le développement présente peu de contraintes connue les banlieues récentes et les nouveaux secteurs en voie de développement.

   L'ÉNUMÉRATION DES DISPOSITIONS DES RÈGLEMENTS DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE: le conseil municipal peut restreindre l'application de la dérogation mineure à certains éléments d'un règlement de zonage ou de lotissement parmi ceux énumérés aux articles 113 et 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Déjà, la Loi ne permet pas d'accorder des dérogations aux dispositions du règlement de construction puisque celles-ci concernent la sécurité et reprennent souvent les normes de codes existants. De plus, selon la Loi, les dispositions du règlement de zonage qui concernent l'usage et la densité d'occupation du sol ne peuvent faire l'objet d'une dérogation puisque le législateur a considéré qu'une dérogation à leur égard peut difficilement être «mineure». Rappelons également qu'une dérogation mineure aux règlements d'urbanisme n'a pas pour effet de soustraire le requérant au respect des dispositions du Code civil, par exemple, en ce qui concerne les distances entre les bâtiments.

Ainsi, ce règlement doit identifier les zones où une dérogation peut être accordée et les dispositions réglementaires pouvant faire l'objet d'une dérogation. Par conséquent, le conseil municipal, dans son règlement, peut restreindre considérablement le champ d'application de la dérogation mineure ou, au contraire, se laisser la possibilité d'y avoir recours dans nombre de cas.

Par contre, il ne définit pas ce qui peut être considéré «mineur» et n'établit pas de balise quantitative de l'écart acceptable des normes existantes. Comme nous l'avons mentionné précédemment, la flexibilité que permet la dérogation repose justement sur l'examen de chaque demande à ses propres mérites.

Le règlement permettant au conseil d'accorder des dérogations mineures doit être soumis à la consultation par le biais d'une assemblée publique selon les mêmes modalités que pour l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un règlement de zonage, de lotissement ou de construction (articles 124 à 130 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*); l'approbation prévue aux articles 131 à 145 n'est pas requise.

4.2 LA PROCÉDURE ÉTABLIE PAR RÈGLEMENT MUNICIPAL

Tel que mentionné précédemment, c'est le règlement municipal qui doit préciser la procédure pour demander une dérogation mineure. Cette procédure doit toutefois tenir compte des grandes étapes prévues dans la Loi, soit:

— Le comité consultatif d'urbanisme doit étudier la demande et formuler un avis à l'intention du conseil;

— Toute personne intéressée peut se faire entendre par le conseil; il faut donc publier un avis au moins 15 jours

avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande;

— Le conseil rend sa décision par résolution, dont copie doit être transmise au requérant;

— La résolution ne constitue pas le permis ou le certificat, mais plutôt une autorisation de déroger de certaines dispositions réglementaires; le requérant doit donc faire une demande d'obtention du permis ou du certificat selon la procédure habituelle, demande qui doit être conforme aux autres dispositions des règlements d'urbanisme pour que ce permis ou certificat soit émis.

À titre de suggestion, un cheminement conforme aux dispositions de la Loi est décrit ci-après et présenté de façon schématique à la figure 2. Cependant, il revient à chaque municipalité d'adapter cette procédure afin de tenir compte de sa propre gestion des permis et certificats d'urbanisme.

4.2.1 LA TRANSMISSION DE LA DEMANDE

Les informations de base concernant le projet sont déjà inscrites sur la demande de permis ou de certificat, mais pour la demande de dérogation mineure, trois renseignements supplémentaires sont importants:

— La ou les dispositions réglementaires que ne peuvent respecter la demande de permis et la nature de la dérogation demandée (ex. réduction des marges latérales de 4 m à 3,5 m);

— Les raisons pour lesquelles le requérant ne peut pas se conformer aux dispositions réglementaires existantes;

— La localisation des immeubles voisins (terrains et bâtiments).

Il est fortement suggéré d'exiger du requérant un plan qui illustre la dérogation demandée ainsi que les propriétés voisines. Ce plan peut être préparé par le requérant lui-même, mais, dans certains cas, la préparation d'un plan par un arpenteur-géomètre peut être nécessaire. Par exemple, lorsque la demande porte sur une dérogation permettant une superficie minimale de 992 m^2 plutôt que le 1000 m^2 selon le règlement en vigueur, le requérant doit être bien certain que son lot ne mesure pas moins de 992 m^2, sinon la dérogation accordée ne lui permettrait pas d'obtenir son permis de construction.

Comme pour les demandes de permis et certificats, la municipalité peut, dans son règlement, exiger l'utilisation d'un «formulaire de demande de dérogation mineure».

Cette demande est transmise au fonctionnaire désigné qui doit s'assurer que toutes les informations nécessaires à l'étude de la demande s'y trouvent. Il doit s'assurer que la demande concerne une disposition réglementaire qui, selon le règlement municipal, peut faire l'objet d'une dérogation mineure et qu'elle provient d'une zone où la dérogation mineure est recevable, toujours selon le règlement municipal. De plus, il peut vérifier l'exactitude de certaines données, telles la localisation des bâtiments existants et les dispositions de la réglementation en vigueur.

La demande doit également être accompagnée par le paiement des frais exigibles pour l'étude de la demande, tel que prévu dans le règlement municipal.

4.2.2 L'ÉTUDE DE LA DEMANDE

Une fois le formulaire de demande rempli, le fonctionnaire désigné le transmet au comité consultatif d'urbanisme pour étude. La demande originale de permis ou de certificat peut également être transmise afin de compléter le dossier. Lorsque le fonctionnaire désigné est membre du comité ou agit comme personne-ressource, il peut présenter la demande en personne lors d'une réunion du comité. Le comité peut souhaiter obtenir des informations complémentaires du fonctionnaire désigné ou du requérant afin de compléter son étude de la demande, voire même, dans certains cas, visiter le site.

Le comité doit étudier la demande lors d'une réunion statutaire ou spéciale en tenant compte des cinq critères contenus dans la Loi, du contenu du règlement concernant les dérogations mineures et du plan et des règlements d'urbanisme. Le comité consultatif peut également examiner des études et des décisions antérieures relatives à des demandes semblables de dérogation mineure.

Il est souhaitable que le comité formule son avis par écrit en expliquant les raisons qui l'appuient. Lorsque le comité considère, par exemple, que le projet peut être modifié pour le rendre conforme ou encore qu'une dérogation moins importante que celle demandée permettra de réaliser le projet, son avis au conseil peut comprendre cette recommandation. Le comité suit les modalités de prise de décision prescrites dans son règlement de constitution (quorum, vote, etc.).

L'avis doit être transmis aux membres du conseil municipal dans un délai permettant à ces derniers d'en prendre connaissance avant la séance du conseil où la demande sera discutée. Les membres du conseil peuvent donc obtenir du comité consultatif d'urbanisme toute élucidation nécessaire avant cette séance.

4.2.3 L'AVIS PUBLIC

Une fois fixée la date de la séance du conseil où la demande dérogation sera discutée, le greffier ou secrétaire-trésorier doit faire publier l'avis public conformément à la loi qui régit la municipalité. Ainsi, dans le cas d'une municipalité régie par la *Loi sur les cités et villes*, cet avis doit être publié dans un journal français circulant dans la municipalité et affiché au bureau de la municipalité. La publication, dans le cas d'une municipalité régie par le *Code municipal*, se fait en affichant une copie de cet avis dans la municipalité à deux endroits différents.

Selon la Loi, l'avis doit être publié au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande et doit indiquer:

— La date, l'heure et le lieu de la séance du conseil;

— La nature et les effets de la dérogation demandée;

— La désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral;

— La mention que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

4.2.4 LA DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Lors de la séance où le conseil doit statuer sur la demande, le greffier ou le secrétaire-trésorier peut faire lecture de l'avis du comité consultatif d'urbanisme. Tout intéressé, tant le requérant que les personnes touchées par la dérogation, a l'opportunité de se faire entendre lors de la discussion de la demande par le conseil.

Des membres du comité consultatif d'urbanisme peuvent également assister à cette séance à la demande du conseil. Toutefois, comme nous l'avons mentionné précédemment, il est souhaitable que le conseil ait déjà pris connaissance des recommandations du comité consultatif.

Le conseil doit normalement statuer sur la demande lors de la même séance. Par contre, dans des circonstances exceptionnelles, par exemple, lorsqu'une personne intéressée apporte des éléments nouveaux relatifs à la demande, le conseil peut se voir dans l'obligation de suspendre la séance afin de permettre au comité consultatif d'urbanisme d'examiner ces éléments.

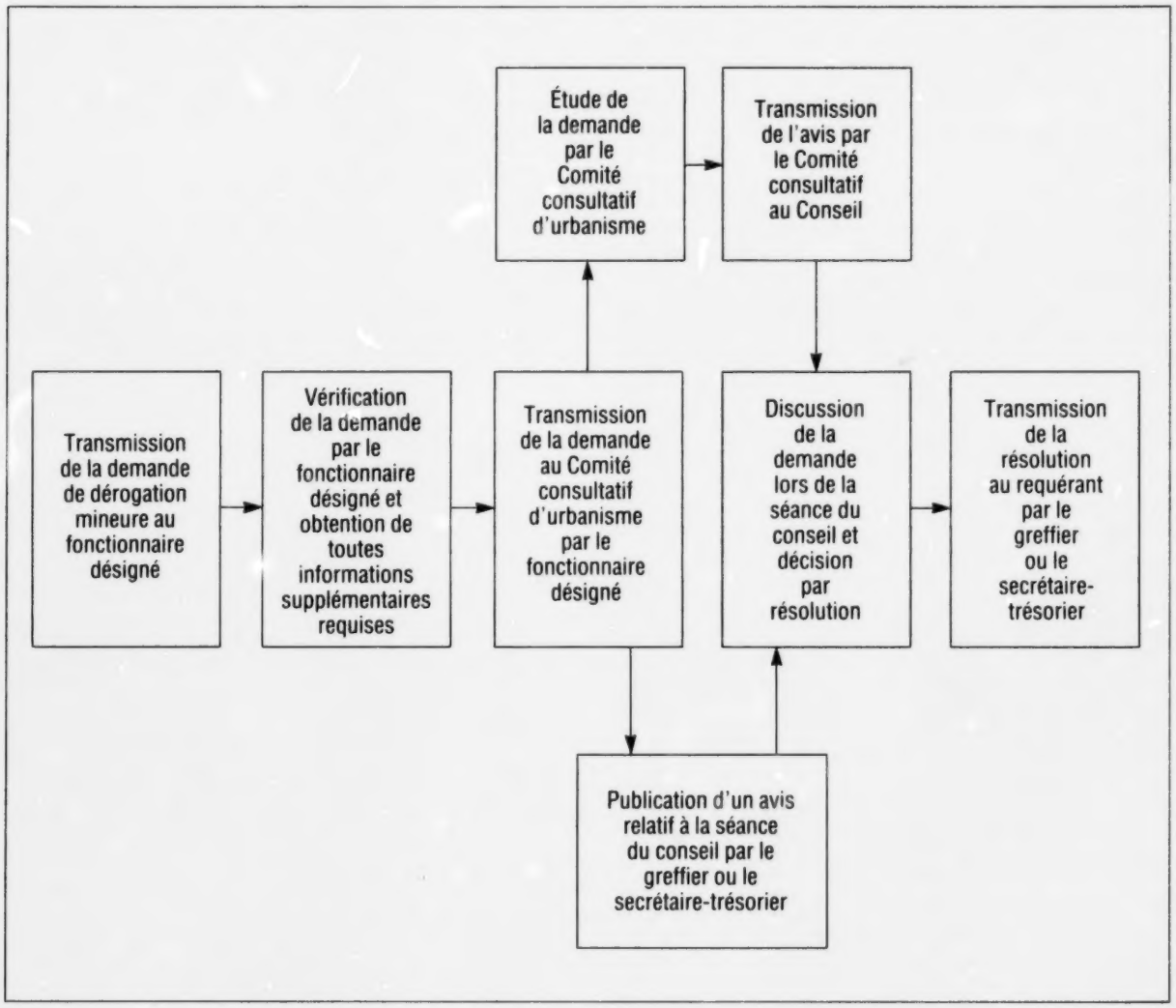
La décision du conseil est rendue par résolution, dont une copie doit être transmise au requérant. Cette résolution fait évidemment partie du procès-verbal de la séance du conseil, mais il serait également souhaitable de constituer un registre des dérogations mineures accordées et rejetées. À l'aide de ce registre, on peut vérifier rapidement si un immeuble a fait l'objet d'une demande de dérogation mineure et quelle était la décision du conseil. De plus, le comité consultatif d'urbanisme et le conseil peuvent consulter les décisions antérieures lors de l'étude d'une nouvelle demande.

4.2.5 L'OCTROI DU PERMIS OU CERTIFICAT

Muni d'une résolution accordant une dérogation mineure, le requérant peut faire sa demande de permis ou certificat. Lorsque le fonctionnaire désigné aura vérifié la conformité de la demande aux autres dispositions réglementaires, il peut délivrer le permis ou certificat après le paiement du tarif requis pour l'obtention de celui-ci.

Ainsi, la résolution du conseil accordant la dérogation mineure ne remplace pas le permis ou certificat, mais constitue plutôt une condition préalable pour l'obtention de celui-ci.

Figure 2. Cheminement d'une demande de dérogation mineure



5. UNE UTILISATION JUDICIEUSE DE LA DÉROGATION MINEURE

Dans ce document, nous avons essayé de démontrer ce qu'est la dérogation mineure. Toutefois, il est également important de préciser ce que la dérogation *n'est pas*, afin d'assurer une utilisation judicieuse de cette technique.

La dérogation mineure n'est pas un moyen d'éviter la modification d'une réglementation d'urbanisme inadéquate: lorsque le même problème se répète souvent dans une zone ou dans un secteur de zone, il est plutôt souhaitable de revoir les dispositions réglementaires concernées. Si, par exemple, dans un zone déjà subdivisée et partiellement bâtie, sont déposées plusieurs demandes de dérogations mineures en vue de réduire la largeur minimale des lots requis pour l'obtention d'un permis de construction, il est probable que la norme existante ne corresponde pas à la subdivision existante des lots. Dans ce cas, c'est plutôt un amendement au règlement qui s'impose. Il revient au comité consultatif d'urbanisme, avec le fonctionnaire désigné, d'examiner périodiquement les dérogations mineures demandées afin de formuler des recommandations au conseil relatives à des amendements souhaitables.

La dérogation mineure n'est pas une incitation au non-respect des règlements: on ne devrait pas accorder une dérogation lorsque le requérant peut modifier son projet pour le rendre conforme. Ainsi, une demande de réduction des marges latérales de 4 m à 2 m, tout simplement en vue d'augmenter la superfice construite devrait être rejetée.

La dérogation mineure n'est pas un moyen de légaliser toute erreur lors de la construction: lorsqu'un propriétaire muni d'un permis de construction, délibérément ou par erreur, implante son bâtiment dans les marges de recul, le conseil ne devrait pas accorder la dérogation parce que le bâtiment est déjà construit. Il doit plutôt examiner la demande comme si le bâtiment n'était pas construit, en appliquant les critères habituels pour la dérogation mineure.

La dérogation mineure n'est pas un moyen de contourner le plan et les règlements d'urbanisme: il faut examiner la demande de dérogation mineure en tenant compte de la raison d'être des dispositions réglementaires en vigueur. Par exemple, des normes qui empêchent ou régissent la construction en zone inondable visent la sécurité et la protection des résidants et de leurs immeubles. Une dérogation à l'égard d'une telle disposition contreviendrait aux objectifs du plan d'urbanisme et des règlements qui les traduisent. De plus, elle pourrait difficilement être considérée mineure puisqu'il s'agit de la sécurité publique.

La dérogation mineure n'est pas un outil de négociation de la bonification d'un projet: un conseil municipal ne devrait pas offrir des dérogations mineures sur certains aspects d'un projet, afin d'inciter le requérant à en modifier d'autres.

La dérogation mineure n'est pas un remède à des problèmes créés par le requérant lui-même ou non reliés à l'immeuble: la non-conformité occasionnée par une action du propriétaire lui-même, par exemple, la vente d'une partie de sa propriété qui a pour effet de rendre impossible le respect des dispositions réglementaires, n'est pas une raison valable pour accorder une dérogation. De plus, ce sont les caractéristiques de l'immeuble qu'il faut considérer et non celles du requérant, peu importe ses difficultés financières, de santé ou autres.

ANNEXE I

DISPOSITIONS DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

«SECTION VI
«LES DÉROGATIONS MINEURES AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

«145.1 Le conseil d'une municipalité où un comité consultatif d'urbanisme a été constitué peut adopter un règlement sur les dérogations mineures aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol.

«145.2 Une dérogation mineure aux règlements de zonage et de lotissement doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

«145.3 Le règlement sur les dérogations mineures doit prévoir:

1° la procédure requise pour demander au conseil d'accorder une dérogation mineure et les frais exigibles pour l'étude de la demande;

2° l'identification, parmi les zones prévues par le règlement de zonage, de celles où une dérogation mineure peut être accordée;

3° l'énumération des dispositions des règlements de zonage et de lotissement qui peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure.

«145.4 Le conseil d'une municipalité où est en vigueur un règlement sur les dérogations mineures peut accorder une telle dérogation.

La dérogation ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande. Elle ne peut non plus être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

«145.5 La résolution peut aussi avoir effet à l'égard de travaux en cours ou déjà exécutés, dans le cas où ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction et ont été effectués de bonne foi.

«145.6 Le greffier ou le secrétaire-trésorier de la municipalité doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure, faire publier, aux frais de la personne qui demande la dérogation, un avis conformément à la loi qui régit la municipalité.

L'avis indique la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil et la nature et les effets de la dérogation demandée. Cet avis contient la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral et mentionne que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

«145.7 Le conseil rend sa décision après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme.

Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision doit être transmise à la personne qui a demandé la dérogation.

«145.8 Malgré les articles 120, 121 et 122, sur présentation d'une copie de la résolution accordant une dérogation mineure, le fonctionnaire municipal responsable de la délivrance des permis et certificats délivre le permis ou le certificat après le paiement du tarif requis pour l'obtention de celui-ci. Toutefois, la demande accompagnée de tous les plans et documents exigés par règlement doit être conforme aux dispositions du règlement de construction et à celles des règlements de zonage et de lotissement ne faisant pas l'objet d'une dérogation mineure.».

PROJET DE RÈGLEMENT CONSTITUANT UN COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

ATTENDU qu'il est dans l'intérêt des citoyens de la municipalité de _____ que le conseil municipal se dote d'un comité pour l'aider à rencontrer efficacement ses responsabilités en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire;

ATTENDU qu'il est nécessaire pour le conseil municipal de se doter d'un comité consultatif d'urbanisme de façon à pouvoir rendre des décisions sur les demandes de dérogations mineures et ce, conformément aux articles 145.1 et 145.8 de la *Loi sur l'aménagement l'urbanisme* (LRQ, c. A-19.1);

ATTENDU que le conseil municipal souhaite ouvrir ce comité à la participation des citoyens;

ATTENDU que le conseil municipal a les pouvoirs de constituer un tel comité en vertu des articles 146 et 148 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LRQ, c. A-19.1);

ATTENDU qu'un avis de motion a été régulièrement donné par _____ à la séance du conseil le _____;

Il est décrété ce qui suit:

Sur proposition de _____
Secondé par _____
Et accepté _____

Note: Le préambule est facultatif; il informe sur la source des pouvoirs et sur les buts poursuivis par le conseil municipal qui désire constituer un comité consultatif d'urbanisme. De plus, le conseil municipal doit définir les tâches du comité selon l'état d'avancement de l'élaboration (ou de la révision) du schéma d'aménagement, du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme (choix parmi les articles 4.2 à 4.4).

Titre et numéro

1. Le présent règlement porte le titre de règlement n° _____ constituant un comité consultatif d'urbanisme dans la municipalité de _____.

Nom du comité

2. Le comité sera connu sous le nom de _____ et désigné dans le présent règlement comme étant le comité.

Abrogation d'un règlement ou de dispositions antérieures (s'il y a lieu)

3. Le présent règlement abroge et remplace:
— les dispositions relatives à la commission d'urbanisme contenues au règlement n° _____ ou
— le règlement n° _____ constituant une commission d'urbanisme, un comité consultatif d'urbanisme (préciser le titre du règlement).

Pouvoirs du comité

4. Le comité est chargé d'étudier et de soumettre des recommandations au conseil municipal sur toutes questions concernant l'urbanisme, le zonage, le lotissement et la construction, conformément à l'article 146 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Le comité doit formuler un avis sur toute demande de dérogation mineure conformément à l'article 145.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

4.1 Plus spécifiquement, le comité est chargé d'étudier et de soumettre des recommandations sur tous les documents que lui soumettra le conseil municipal relativement aux matières citées à l'article 4 du présent règlement.

De plus, toute demande de dérogation mineure doit être étudiée selon les formalités et les délais prévus au règlement n° _____ sur les dérogations mineures.

4.2 Le comité est chargé d'évaluer le contenu du plan d'urbanisme (s'il y a lieu) et des règlements d'urbanisme en vigueur dans la municipalité en rapport avec l'évolution des besoins dans la municipalité et d'en proposer la modification lorsque nécessaire.

4.3 Le comité est chargé de proposer un programme de travail d'ici le _____ et par la suite annuellement, en tenant compte à la fois des modifications aux règlements identifiés selon l'article 4.2 du présent règlement, de la participation de la municipalité aux travaux de planification de la municipalité régionale de comté et de la nécessité d'établir la conformité des instruments d'urbanisme aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions de son document complémentaire.

4.4 Lorsqu'il sera question d'engager des dépenses dans les matières citées à l'article 4, le comité est chargé d'arrêter un devis d'exécution, d'examiner les propositions d'étude (ou offres de service) et de recommander au conseil municipal la formulation d'un contrat d'engagement.

Règles de régie interne

5. Le comité établit les règles de régie interne qui lui sont nécessaires pour l'accomplissement de ses fonctions conformément au présent règlement et à l'article 146, 3° paragraphe de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Convocation des réunions par le conseil

6. En plus des réunions prévues et convoquées par le comité, le conseil municipal peut aussi convoquer les membres du comité en donnant un avis écrit préalable (à préciser: les délais, le mode de signification, le contenu de l'avis...).

Composition

7. Le comité est composé de (au moins un) membre(s) du conseil et de (nombre) résidants de la municipalité. Ces personnes sont nommées par résolution (note: le nombre total devrait être impair).

Durée du mandat

8. La durée du premier mandat des membres est fixée à un an pour les sièges pairs et à deux ans pour les sièges impairs. Elle se calcule à compter de leur nomination par résolution. Par la suite, la durée du mandat est fixée à deux ans pour tous les membres.

Le mandat de chacun des membres est renouvelable sur résolution du conseil.

En cas de démission ou d'absence non motivée à trois réunions successives, le conseil peut nommer par résolution une autre personne pour terminer la durée du mandat du siège devenu vacant.

Relations conseil-comité

9. Les études, recommandations et avis du comité sont soumis au conseil sous forme de rapport écrit. Les procès-verbaux des réunions du comité peuvent être utilisés et faire office, à toutes fins utiles et dans les cas où ils sont jugés suffisants, de rapports écrits.

Personnes-ressources

10. Le conseil adjoint au comité, de façon permanente et à titre de personne-ressource: (mentionner ici le poste des fonctionnaires municipaux concernés, la spécialité d'un consultant engagé pour suivre les travaux et assister le comité, etc.).

Le conseil pourra aussi adjoindre au comité, de façon ad hoc, d'autres personnes dont les services lui seraient nécessaires pour s'acquitter de ses fonctions, le tout conformément à l'article 147 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Officiers

11. (Mentionner le poste) de la municipalité agit à titre de secrétaire du comité. Il est soumis, en ce qui concerne les affaires courantes du comité, à l'autorité du président du comité. Cette personne est nommée par résolution du conseil municipal.
(Note: ce poste pourrait être occupé par l'un des membres du comité, nommé par le comité lui-même ou par le conseil municipal).

Président du comité

12. Le président est nommé par le conseil municipal sur suggestion des membres du comité à la première séance du conseil municipal de chaque année.
(Note: le président, tout comme le secrétaire, pourrait être nommé par la majorité des membres du comité. Dans ce cas, les règles de régie interne devraient prévoir des modalités pour procéder à des élections).

Sommes d'argent

13. Le comité présente à chaque année, au mois d'octobre, les prévisions de ses dépenses.

Sont admissibles les dépenses relatives aux frais de déplacement, aux frais réellement encourus lors des voyages autorisés par le conseil municipal et des frais fixes de _____ par réunion du comité pour les membres qui ne sont pas membres du conseil municipal, le tout conformément à l'article 148 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et autres lois et règlements en vigueur.
(Note: mentionner aussi toute catégorie de dépenses que le comité pourrait prévoir. Ex. téléphone, poste, location d'un local...

Rapport annuel

14. Le comité présente un rapport de ses activités en fonction du programme de travail établi selon les modalités de l'article 4.3 du présent règlement.

Ce rapport doit être présenté avant la fin du deuxième exercice financier qui suit l'entrée en vigueur du présent règlement. Par la suite, le rapport est annuel.

Entrée en vigueur

15. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

ATTENDU qu'en vertu des articles 145.1 à 145.8 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LRQ, c. A-19.1), le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement sur les dérogations mineures aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol;

ATTENDU qu'un comité consultatif d'urbanisme a été constitué, conformément aux articles 146, 147 et 148 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* par le règlement n° _____;

ATTENDU que le présent règlement a fait l'objet d'une consultation selon les articles 124 à 130 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné aux fins du présent règlement à la séance du _____;

IL EST, EN CONSÉQUENCE, ordonné et statué par règlement et le Conseil ordonne et statue comme suit:

Titre et numéro

1. Le présent règlement porte le titre de: «Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme».

Zones où une dérogation mineure peut être accordée

2. Une dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones prévues par le règlement de zonage.

OU

Une dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones prévues par le règlement de zonage, sauf les suivantes:

_____
_____
_____

OU

Une dérogation mineure peut être accordée uniquement dans les zones suivantes, parmi celles prévues par le règlement de zonage:

_____
_____
_____

Les dispositions pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure

3. Toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure.

OU

Toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement autres que celles qui sont relatives à l'usage et à la densité d'occupation du sol peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, sauf les suivantes:

_____
_____
_____

OU

Les dispositions suivantes des règlements de zonage et de lottissement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure:

_____
_____
_____

Transmission de la demande de dérogation mineure

4. Le requérant doit transmettre sa demande en _____ exemplaires [au fonctionnaire municipal responsable de l'émission des permis] en se servant du formulaire «Demande de dérogation mineure aux règlements d'urbanisme».

Frais

5. Le requérant doit accompagner sa demande de son paiement des frais d'étude de la demande qui sont fixés à _____ $.

Vérification de la demande

6. Suite à la vérification du contenu de la demande par [le fonctionnaire municipal responsable de l'émission des permis], le requérant doit fournir toute information supplémentaire exigée par ce dernier.

Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

7. Le [fonctionnaire responsable de l'émission des permis et certificats] transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme; lorsque la demande a déjà fait l'objet d'une demande de permis ou certificat, les documents relatifs à cette dernière doivent également être transmis au comité.

Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

8. Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande et peut demander du [fonctionnaire responsable de l'émission des permis et certificats] ou du requérant des informations additionnelles afin de compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

9. Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit son avis en tenant compte, notamment, des critères prescrits aux articles 145.1, 145.2, 145.4 et 145.8 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*; cet avis est transmis au conseil.

Date de la séance du conseil et avis public

10. Le [greffier] [secrétaire-trésorier], de concert avec le conseil, fixe la date de la séance du conseil où la demande de dérogation mineure sera discutée et, au moins 15 jours avant la tenue de cette séance, fait publier un avis conformément aux dispositions de l'article 345 de la *Loi sur les cités et villes*] ou [des articles 445 et suivants du *Code municipal*]; le contenu de cet avis doit être conforme aux dispositions de l'article 145.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Frais de publication

11. Le [greffier] [secrétaire-trésorier] facture la personne qui a demandé la dérogation pour les frais de publication.

Décision du conseil

12. Le conseil rend sa décision par résolution dont une copie doit être transmise par le [greffier] [secrétaire-trésorier] à la personne qui a demandé la dérogation.

Registre des dérogations mineures

13. La demande de dérogation mineure et la résolution du conseil sont inscrites au registre constitué pour ces fins.

Collection «AMÉNAGEMENT ET URBANISME»

ASPECTS GÉNÉRAUX DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

GESTION ET ADMINISTRATION

CONTRÔLE INTÉRIMAIRE

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PLAN D'URBANISME

RÈGLEMENTS D'URBANISME

PROGRAMMES D'AIDE

ASPECTS SPÉCIFIQUES DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME

Ministère des
Affaires municipales